



**KONINGSWEG 72B, ALKMAAR**

**€ 239.500 k.k.**

**[www.koningsweg72b.nl](http://www.koningsweg72b.nl)**

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



**HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!**  
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00  
[alkmaar@vanderborden.nl](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)

## Koningsweg 72B, Alkmaar

Klein wonen, groots genieten.

Compact wonen met alles binnen handbereik: overzichtelijk, praktisch én sfeervol. Dit knusse 2-kamerappartement met dakterras, gelegen op de tweede verdieping, bewijst dat "klein maar fijn" geen cliché hoeft te zijn, maar gewoon werkelijkheid kan zijn.

De ligging is uitstekend. Midden in de gezellige binnenstad van historisch Alkmaar, met alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Of je nu boodschappen wilt doen, gaat sporten, een middag wilt winkelen bij de bekende modeketens of juist de charmante boetiekjes wilt ontdekken: alles bevindt zich op loopafstand. Ook voor een avondje uit zit je hier goed. Geniet van een voorstelling in het theater, een diner in een van de vele restaurants of een drankje op een terras aan het Waagplein. Daarnaast zijn het NS-station, openbaar vervoer en uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Even behoefte aan rust en natuur? De Noord-Hollandse kust met badplaatsen als Egmond aan Zee en Bergen aan Zee ligt op korte afstand.

### Indeling

Begane grond:

Entree met trapopgang naar de verdiepingen.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een bergruimte met opstelling van de cv-installatie.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een leuk uitzicht over de gezellige Koningsweg met haar karakteristieke panden. De open keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de slaapkamer en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, wastafelmeubel, toilet, aansluiting voor de wasmachine en biedt tevens toegang tot het dakterras.

Het appartement is gelegen op de bovenste verdieping, direct onder de schuine kap. Deze kapconstructie geeft de woning haar karakter en sfeer. De schuine wanden zorgen voor een knusse uitstraling en maken het appartement verrassend charmant.

#### Dakterras:

Via de badkamer bereik je het dakterras van circa 8 m<sup>2</sup>, gelegen op het noordoosten. Een heerlijke plek om je tijdens warme zomerdagen even terug te trekken uit de levendigheid van de binnenstad. Hier geniet je van rust, privacy en een aangename plek om de dag te beginnen met een kop koffie of juist ontspannen af te sluiten.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 38 m<sup>2</sup>;
- Het appartement kenmerkt zich door haar speelse, schuine wanden;
- Privé dakterras van ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Op loopafstand van het gezellige centrum van Alkmaar;
- Het appartement beschikt over eigen meters voor verbruik van gas, water en elektra;
- Het appartement maakt deel uit van een stille VvE, na de verkoop dient de VvE verder opgestart te worden;
- Niet zelf bewoningsclausule is van toepassing;
- Aanvaarding in overleg.

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 239.500 k.k. |
| Status      | Beschikbaar    |
| Aanvaarding | In overleg     |

### Bouw

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Soort appartement | Bovenwoning                |
| Soort bouw        | Bestaande bouw             |
| Bouwjaar          | 1930                       |
| Bijzonderheden    | Gedeeltelijk gestoffeerd   |
| Soort dak         | Zadeldak bedekt met pannen |

### Oppervlakte en Inhoud

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 38 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 8 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                      | 116 m <sup>3</sup> |

### Indeling

|                       |                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 2 (1 slaapkamer)                                                    |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                                          |
| Badkamervoorzieningen | 1 douche, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafelmeubel     |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag                                                          |
| Gelegen op            | 2 <sup>e</sup>                                                      |
| Voorzieningen         | Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie en Kabel TV |

### Energie

|                         |                                                                                     |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Definitief energielabel |  |
| Isolatie                | Dubbel glas                                                                         |
| Verwarming              | Cv-ketel                                                                            |
| Warm water              | Cv-ketel                                                                            |
| Type ketel              | Combiketel Remeha gas gestookt uit 2012, eigendom                                   |

## Kadastrale gegevens

Alkmaar A 5678

Omvang

Appartementsrecht of complex

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging

Beschutte ligging en in centrum

Tuin

Geen tuin

Balkon/dakterras

Dakterras aanwezig

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, openbaar parkeren en  
parkeervergunningen

## VVE Checklist

Inschrijving KvK

Nee

Jaarlijkse vergadering

Nee

Periodieke bijdrage

Nee

Reservefonds aanwezig

Nee

Onderhoudsplan

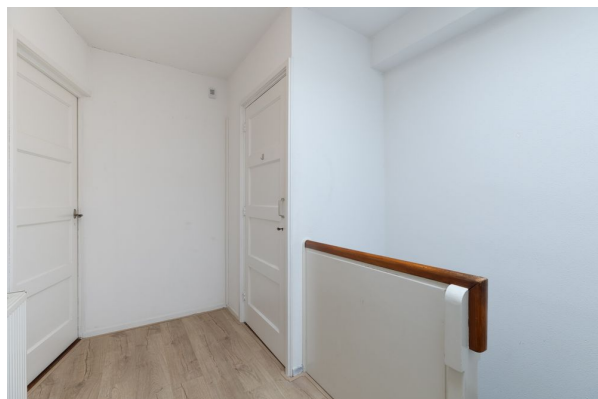
Nee

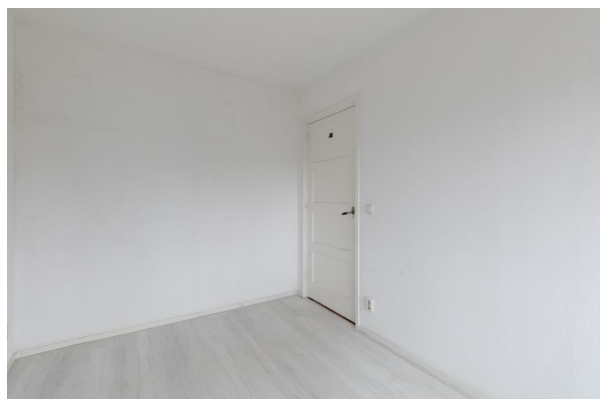
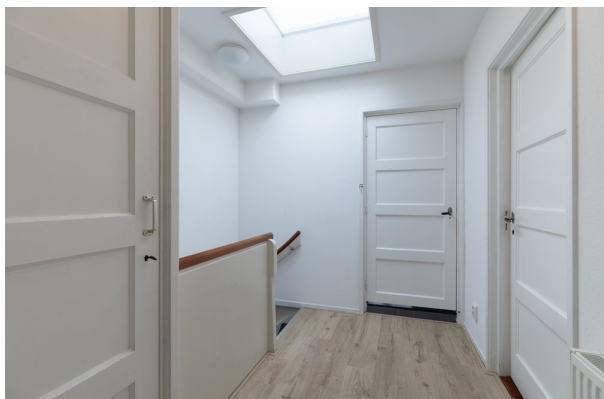
Opstalverzekering

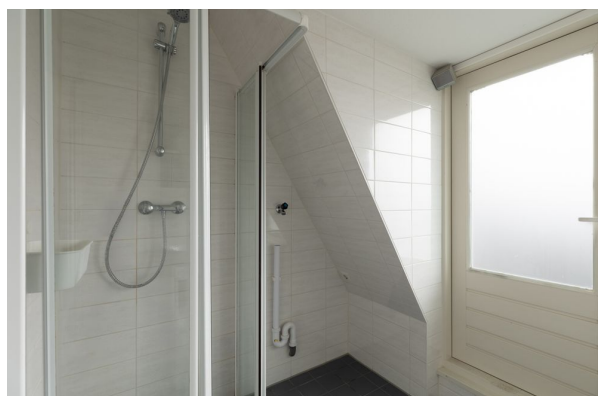
Ja

## Koningsweg 72B, Alkmaar











Object&co

BAG BAO



VNG

Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed  
Ned.

aedes

WAARDERINGSKAMER

# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar

Adres Koningsweg 72-B, 1811LN Alkmaar

Document OC-2026-148137\1

Datum 2026-06-18



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 13-02-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

|                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bruto vloeroppervlakte - Woning                         | 49,80 m <sup>2</sup>        |
| Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel                 | 58,00 m <sup>2</sup>        |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen                          | <b>38,10 m<sup>2</sup></b>  |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)    | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | <b>8,20 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Bruto inhoud - Woning                                   | <b>115,75 m<sup>3</sup></b> |
| Bruto inhoud - Geheel Perceel                           | 115,75 m <sup>3</sup>       |

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Stef Mannee op 13-02-2026.

Hilversum, 2026-06-18



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## Gebruiksoppervlakte (GOW)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

## Meetcertificaat

## NEN 2580 - MEETSTAAT

Object&amp;co

© 2026 - Object&co Nederland BV  
www.objectenco.nl

Datum Meetopname 13-02-2026  
Datum Meetrapport 18-08-2026  
Meetrapportnr OC-2026-148137/1  
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV  
Opsteller M. van Essen  
Opnemer Stef Monnre  
Status Definitief

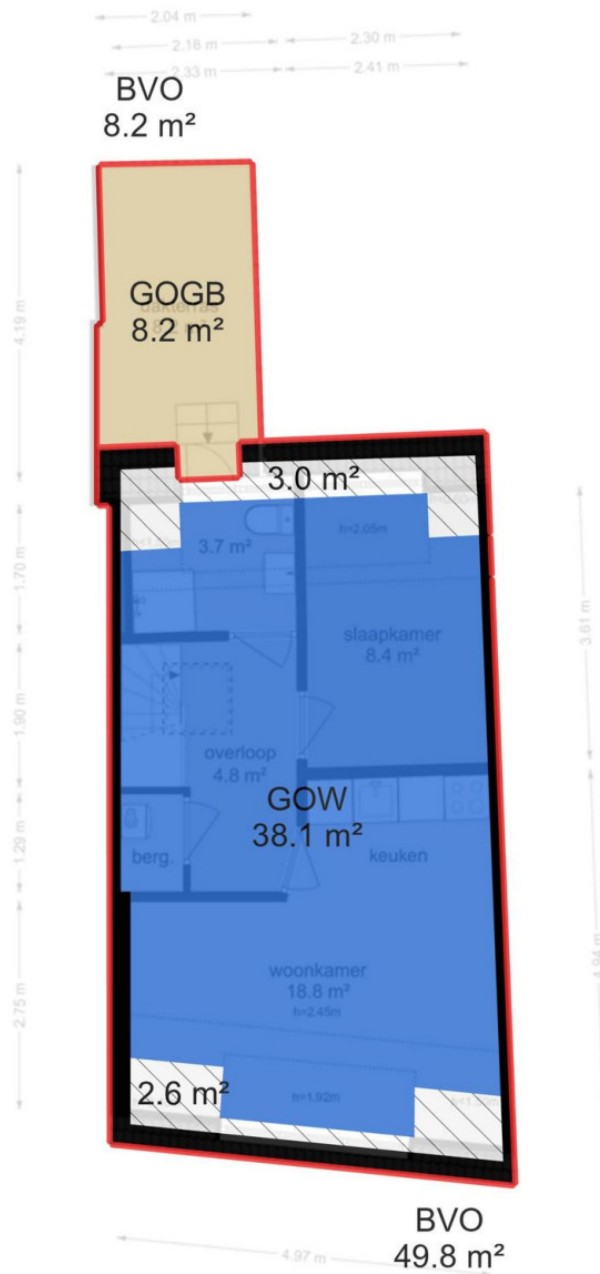
Object type Woning  
Adres Koningsweg 72 B  
Postcode/Plaats 18111 N Alkmaar

**Verklaring Meetcertificaat:**  
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Alkmaar  
Adres Karmensstraat 181  
Postcode/Plaats 1814 GH Alkmaar

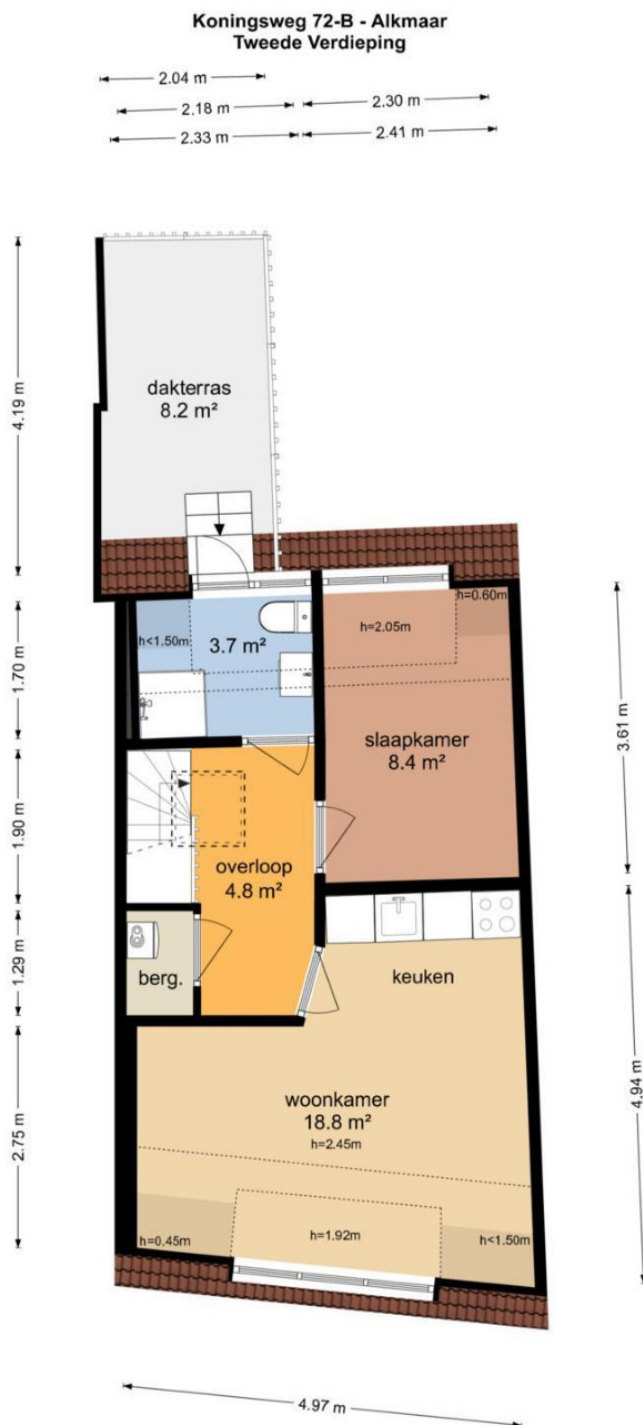
Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VestgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

|                            | PRE BVO AFTREK                | BVO                                              | BVO AFTREK                  | POST BVO AFTREK                         |                                                       | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN |                          |                              | OPPERVLAKTE | INHOUD          |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|-------------|-----------------|
|                            |                               |                                                  |                             | Ruimte met beperkte stathoogte < 1,60 m | Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten | Woonruimte           | Overige inpandige ruimte | Gebouw gebonden buitenruimte |             |                 |
|                            | Vides en schalinggaten > 4 m² | Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) | Tarra oppervlakte (BVO-NVO) | H150                                    | VV                                                    | GOW                  | GOOI                     | GGOGB                        | OEBR        | Bruto inhoud m³ |
|                            | VI                            | BVO                                              | TO                          |                                         |                                                       |                      |                          |                              |             | BI              |
| 02 TWEEDE VERDIEPING       | -                             | 58,00                                            | 6,10                        | 5,60                                    | -                                                     | 38,10                | -                        | 8,20                         | -           | 115,75          |
| Woon-/werkruimte           | -                             | 49,60                                            | 6,10                        | 5,60                                    | -                                                     | 38,10                | -                        | -                            | -           | 115,75          |
| Dakterras                  | -                             | 8,20                                             | -                           | -                                       | -                                                     | -                    | -                        | 8,20                         | -           | -               |
| TGP Totalen geheel Perceel | -                             | 58,00                                            | 6,10                        | 5,60                                    | -                                                     | 38,10                | -                        | 8,20                         | -           | 115,75          |
| TW Totalen Woning          |                               | 49,60                                            |                             |                                         |                                                       | 38,10                | -                        | 8,20                         | -           | 115,75          |



Legenda vlakkentekening:

|  |                                            |  |      |                                                         |  |                      |                                                            |                                                 |      |                                                                              |
|--|--------------------------------------------|--|------|---------------------------------------------------------|--|----------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------|
|  | VIDES / SCHIJNLIJNEN<br>> 4 m <sup>2</sup> |  | BVO  | BRUTOVLOER-<br>OPPERVLAKTE                              |  | TERRA<br>OPPERVLAKTE |                                                            | RUIMTE MET<br>DEPERKTE<br>STAHOOGTE<br>< 1.50 m |      | VERTICAAL<br>VERKEER<br>> 4 m <sup>2</sup> & NIET<br>TOEGANKELIJKE<br>RUIMTE |
|  | GOW                                        |  | GOGI | GEBRUIKS-<br>OPPERVLAKTE<br>OVERIGE<br>INPANDIGE RUIMTE |  | GOGB                 | GEBRUIKS-<br>OPPERVLAKTE<br>CEBOWEGEBONDEN<br>BUITENRUIMTE |                                                 | OEBR | OPPERVLAKTE<br>EXTERN<br>BUITENRUIMTE                                        |



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Informatie

### Algemeen

#### Disclaimer einde verkoopbrochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten kunnen soms afwijken.

#### Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Een koopovereenkomst is pas rechtsgeldig ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.



## **Wat is de kracht van Van der Borden?**

- Reeds 93 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- de Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

## **Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!**



**HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!**  
Kennemerstraatweg 181, 1814 GH Alkmaar Tel. 072 514 10 00  
[alkmaar@vanderborden.nl](mailto:alkmaar@vanderborden.nl) [www.vanderborden.nl](http://www.vanderborden.nl)